

## SYFTE

Detaljplanen syftar till att befintlig huvudbyggnad på fastigheten kan skyddas mot rivning, bevaras samt att användning till bostads- och handelsändamål tillåts.

## BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Mölle 13:57 "Konstnärsgården" har begärt ändring av detaljplan för att möjliggöra ändrad användning av byggnader och tomt. Enligt gällande detaljplan ligger stor del av byggnaden på mark för gata eller på kvartersmark som inte får bebyggas.

Kommunstyrelsens arbetsutskott uppdrog 2004 åt plankontoret att genomföra en utredning om trafiken m.m. avseende Kullabergsvägen i Mölle där fastigheten är belägen.

Planavdelningen har i skrivelse 2005-01-04 angett att begärd utredning visar att det är möjligt att i detaljplaneprocessen pröva ändring av gällande detaljplan för att tillmötesgå fastighetsägarens önskemål.

2005-01-20 uppdrog kommunstyrelsen åt planavdelningen att genomföra planprocess för Mölle 13:57, f d Konstnärsgården i Mölle med syfte att möjliggöra bostäder och lokal i befintlig byggnad.

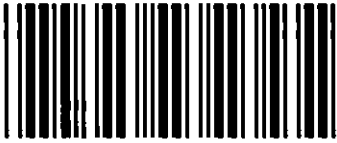
## PLANDATA

Planområdet, cirka 1.480 m<sup>2</sup> beläget i centrala Mölle, avgränsas av Kullabergsvägen i sydväst, Brantelid i sydost samt fastigheterna 13:55, 13:56 och 13:58.

Fastigheterna 13:56 och 13:58 är i privat ägo medan 13:55 ägs av Höganäs kommun.



Planområdets läge



**Akt nr:**  
**1284-P05/321**

\*AU\$1284-P05/321\*

|                                              |                         |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| Upprättade år<br>2005                        | Ärendenummer<br>M052706 |
| Ärende<br>Detaljplan för MÖLLE 13:57 i Mölle |                         |
| Kommun<br>Höganäs                            |                         |
| Län<br>Skåne                                 |                         |

Till akten hör

...1..... band

...31..... numrerade sidor

...-..... inneliggande kartor

...1..... andra kartor *p3*

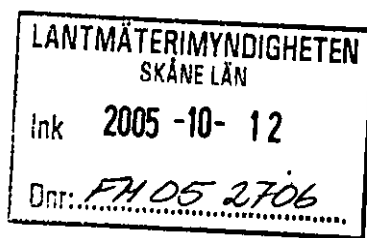
**1284-P05/321**



**HÖGANÄS KOMMUN**  
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

**Registrerad** 2006-03-28

2005-07-28



MEDDELANDE LAGA KRAFT

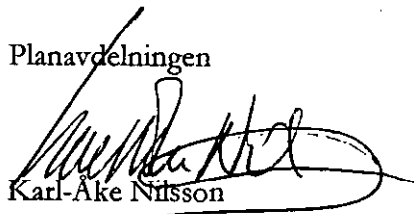
**Detaljplan för Mölle 13:57 i Mölle,  
Höganäs kommun, Skåne län**

Kommunfullmäktige i Höganäs kommun har 2005-06-16 § 74 antagit  
detaljplan för Mölle 13:57 i Mölle, Höganäs kommun.

Överklagande över kommunfullmäktiges beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 14 juli 2005.

Planavdelningen

  
Karl-Åke Nilsson  
planchef

Kopia till:

Länsstyrelsen, samhällsbyggnad  
Lantmäterimyndigheten



**HÖGANÄS KOMMUN**  
Planavdelningen

**DETALJPLAN FÖR  
MÖLLE 13:57  
MÖLLE, HÖGANÄS KOMMUN, SKÅNE LÄN**

**LAGA KRAFT**



**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

- Detaljplane-karta med planbestämmelser och planillustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

---

Upprättad 2005-04-19  
Antagen 2005-06-16  
Laga kraft 2005-07-14

## PLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare planer m m

Översiktsplan för Höganäs kommun antogs 2002. Planområdet ingår i område för bebyggd miljö. När detaljplanearbeten genomförs ska kulturhistoriska värden säkerställas.

I Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, från 1993 nämns under riksintresset Kullaberg-Krapperup att Mölle i hög grad präglas av badortsbebyggelse med sina stora hotellbyggnader, sin järnvägsstation, sitt missionshus och sina villor.

Planområdet ligger inom ett flertal riksintresseområden varav riksintresset för kulturmiljövård är särskilt relevant att behandla i planarbetet.

I gällande detaljplan benämnd Br 38, tidigare Byggnadsplan för del av Mölle Municipalsamhälle vilken vann laga kraft 15 juni 1964 har planområdet användningen bostadsändamål samt hotell och pensionatsrörelse och dylikt. Detaljplanen avsåg bl. a att åstadkomma en breddning av Kullabergsvägen, varför huvudbyggnaden på fastigheten 13:57 delvis är belägen på mark med förbud mot att uppföra byggnad samt på mark avsedd till gatumark. Planområdet var bebyggt i nuvarande omfattning när nämnd detaljplan upprättades.

Gällande detaljplans bestämmelser för byggnation inom planområdet säger att byggnad endast får uppföras fristående och uppta en fjärdedel av fastighetsarean. Huvudbyggnad får uppföras i två våningar och 4,5 meter från fastighetsgräns.

Breddningen av Kullabergsvägen är numera inte aktuell att genomföra. Dessutom är användningen av fastigheten för hotellverksamhet inte längre aktuell.

### Detaljplanen

Detaljplanen följer upprättat program till detaljplan för Mölle 13:57 mm som upprättats 2005-02-25. Programsamråd har hållits 2005-03-29 till 2005-04-12. Programsamrådsmöte hölls 2005-03-29.

### Befintliga förhållanden

Eftersom breddningen av Kullabergsvägen inte ägt rum genom reglering av bebyggelsen ligger delar av byggnaden på gatumark. Kullabergsvägens egenskaper understryks av sitt smala tvärsnittsmått samt att den i hög utsträckning kantas av bebyggelse.

Fastigheten Mölle 13:57, före detta Hotell Mölleberg och Konstnärsgården, kan anses vara en viktig länk i de särskilda förhållanden som kännetecknar Kullabergsvägen. Dessutom är byggnaden belägen på en platå, omgiven av berg i dagen, i synnerhet i sydost, vilket skapar stora nivåskillnader på upp till 7 meter.

Fastigheten är bebyggd med en enda byggnad, de äldsta delarna uppförda 1898, påbyggda ut mot Kullabergsvägen i flera omgångar i början av förra seklet. Ett nytt garage påbyggdes på norrsidan på 80-talet. I byggnaden fanns det anrika hotell Mölleberg ända in i början av 70-talet då det fanns ett diskotek i byggnaden. Sedan 70-talet har här bedrivits konstgalleri och café i byggnaden, och i övervåningen har varit privatbostad för en familj.

Byggnaden är belägen alldeles intill vägen mitt i backen, öster om Kullabergsvägen. All trafik upp mot Kullaberg med dess olika verksamheter passerar byggnaden. Åt nordväst finns idag ett garage för två bilar och utomhúsparkering för två – med utfart mot Kullabergsvägen.

Trädgården sydväst om byggnaden präglas av berg i dagen i olika nivåer, medan markytan mot nordväst är asfalterad. Marken är i huvudsak helt öppen för väder och vind och skyddas endast av några mindre buskar och träd.

### **Kulturmiljöintresse**

Planområdet är en del av Mölle, som är ett riksintresse för kulturmiljövården. Kulturmiljön i Mölle kännetecknas till stor del av byggnader från badortsepoken vid sekelskiftet 1900. Det gamla hotellet är ett väsentligt uttryck för denna epok. En ny plan möjliggör ett långsiktigt bevarande av byggnaden.

Kullabergsvägens sträckning med sina svaga svängar uppför sluttningen anses idag vara ett av de viktigaste kännetecknen för den kulturhistoriska miljön i Mölle. En ny plan möjliggör ett långsiktigt bevarande av vägens karaktär.

### **Fornlämningar**

Fornminne finns på fastigheten. Skulle ytterligare fornminnen påträffas vid markningrepp, skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML. Fornlämningarna kan uppträda som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m.m.

### **Service**

Skola, barnstuga, ålderdomshem och idrottsanläggning finns i Nyhamnsläge ca 5 km från Mölle. Dagligvaruaffärer finns i Nyhamnsläge och Brunnby belägna ca 5 km från Mölle.

### **Kommunikationer och trafik**

Kullabergsvägen löper i planområdets kant. Trottoarer och gång- cykelvägar saknas på den del av Kullabergsvägen som ligger intill planområdet.

Bussförbindelse till och från Höganäs går minst en gång i timmen.

Planområdet gränsar direkt till vägområdet för Kullabergsvägen, vilket innebär att bostäder i huvudbyggnaden finns inom vägtrafikbulerzonen.

### **Tillgänglighet**

Byn Mölle är till stor del byggd på sluttningarna till Kullaberg. Planområdet ingår i denna del av byn. Detta innebär att det är mycket svårt att tillgodose krav på full tillgänglighet.

### **Rekreation**

Planområdet ligger nära kustområdena i Mölle och Kullabergsområdet som har rika möjligheter för rekreation.

### **Tekniska anläggningar**

Vatten-, dagvatten och avloppsledningar löper i anslutning till planområdet. Höganäs kommun är huvudman för vatten och avloppsledningarna.

Höganäs energi AB är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

### **Störningar**

Enligt de av riksdagen antagna riktvärdena för vägtrafikbuller (regeringens proposition 1996/97:53) gäller följande mål:

Ekvivalent ljudnivå för dygn

-Utomhus 55 dBA

-Inomhus 30 dBA.

#### Maximal ljudnivå

-Utomhus 70 dBA (FAST)  
 -Innomhus 45 Dba  
 nattetid

Enligt Höganäs kommuns mätningar 2003 trafikerar 1423 fordon/åmd på den aktuella sträckan. Andelen tunga fordon är 6%. Medelhastighet 40 km/tim.  
 Mella klockan 22 00 och 07 00 trafikerar 749 fordon varav 6 % tunga fordon den aktuella sträckan. Medelhastighet 40 km/h.

Ekvivalent ljudnivå är per åmd är 61 dBA för fasad i huvudbyggnadens källarvåning. Maximal ljudnivå är 91 dBA. Nattetid är ekvivalent ljudnivå 57 Dba/åmd och maximal ljudnivå inomhus 66 Dba. Fastighetsägaren avser förstärka fasaderna och sätta in ljudisolerade fönsterrutor. De av riksdagen antagna riktvärdena bedöms kunna uppnås med dessa åtgärder.  
 Inga uteplatser är möjliga att anlägga mellan Kullabergsvägen och huvudbyggnadens fasad. Ekvivalent ljudnivå där det finns möjlighet att anlägga uteplatser är 55 dBA.

Enligt Höganäs kommuns mätningar 2003, trafikerar 1423 fordon/åmd Kullabergsvägen i planområdets södra kant. Andelen tunga fordon är 6%. Med så få fordon och inga yttre luftföroreningskällor torde luftföroreningarna vara försumbara.

## DETALJPLANENS INNEBÖRD

#### Markanvändning

Detaljplanen har upprättats för att möjliggöra ombyggnad och ändrad användning av fastighetens huvudbyggnad som i tidigare detaljplan, delvis, var utslagen. Befintlig huvudbyggnad i skall i huvudsak användas för bostäder i den volym som är byggd. I souterrängvåningen skall ett utrymme användas till lokal. Handel möjliggörs i en mindre del av huvudbyggnaden. Nuvarande garage kommer att rivas.

Utemiljön omfattar den befintliga anläggningen. Enkel byggnad föreslås för hantering av avfall.

Tillgängligheten kommer att förbättras bl.a. genom att en handikappanpassad angöring till de flesta lägenheterna anordnas via en ny passage in på baksidan i bottenvåningen via den yta som frigöres när nuvarande garage rivas.

Huvudbyggnaden med sina kulturhistoriska värden ingår i riksintresset för kulturmiljövård Kullaberg-Krapperup. Genom detaljplanen ges byggnaden byggrätt. Samtidigt införs varsamhetskrav och rivningsförbud.

Detaljplanen medger dessutom ett bättre nyttjande av fastigheten med en samlad angörings- och parkeringsyta med 4 parkeringsplatser i anslutning till huvudbyggnaden och det föreslagna uthuset för avfallshantering. Uthuset placeras i fastighetens norra hörn. I fastighetens södra ände medges anordnande av ytterligare 3 parkeringsplatser. Samtliga parkeringar anordnas på fastigheten. Parkeringsplatserna i fastighetens södra ände är delvis belägna på fastighetens kvartersmark och angörs över fastigheten 13:58 och kvartersmark.

Fastigheten har, förutom huvudbyggnadens kulturhistoriska värde, dessutom stora naturvärden i den del av tomten som ligger omedelbart söder om huvudbyggnaden. Här går berget i dagen och terrängen är mycket kuperad. Genom att denna delen av tomten ligger invid Kullabergsvägen och är ett viktigt

blickfång för trafikanterna understryks natur- och kulturhistoriska värden. I detaljplanen införs därför ett förbud mot bebyggelse här.

### Exploatering

Innehållet i detaljplanen innebär att bebyggd del av fastigheten minskar något. Gällande planbestämmelse för antal våningar behålles. Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

### Varsamhets och skyddsbestämmelser

För planområdet gäller generella varsamhetsbestämmelser, som innebär att särskild hänsyn skall tas till områdets karaktär vid utformning av bebyggelse likväl som gaturum och naturområde.

Varsamhetsbestämmelserna i förening med bestämmelser om utformning och utförande innebär att traditionella material och utformningar skall väljas vid nybyggnad, om- och tillbyggnad.

Traditionella fasadmaterial är t ex träpanel, slätputs och spritputs. Uthus liksom verandor, gavelspetsar, vindfång och plank kan vara utförda av stående träpanel och täckmålade. Till traditionella takmaterial räknas naturfärgat lertegel, takpapp, falsad plåt och eternit. Fönster och dörrar skall vara täckmålade.

Kullabergsvägens karaktär kännetecknas bl a av dess vindlande, något oregelbundna linjeföring och bredd samt husens varierande orientering och placering på tomterna. Detta motiverar de oregelbundna kvartersgränserna och skall avspeglas även vid placering av tillkommande byggnader.

## PLANENS OMGIVNINGSPÅVERKAN

### Hushållning med naturresurser

Detaljplanen överensstämmer med Höganäs översiktsplan och med bestämmelserna i 2 kap Naturresurslagen.

### Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär ingen väsentlig förändring av markanvändningen eftersom planens avsikt är att ge stöd för i princip nuvarande förhållanden. Då planen säkerställer den del av tomten som har berg i dagen torde planen inte medföra några påtagliga negativa miljökonsekvenser.

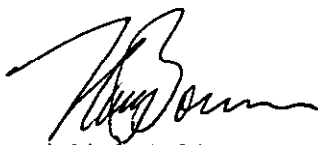
## REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterad

2005-05-12

  
Karl-Åke Nilsson  
Planchef

  
Lena Thore  
Planarkitekt

  
Arkitekt MSA Hans Boman

  
ARKITEKT GÖRAN SKOOG



**HÖGANÄS KOMMUN**

Planavdelningen

**LAGA KRAFT**

**Detaljplan för**

**Mölle 13:57 i Mölle Höganäs kommun, Skåne län**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Plankarta skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

**Genomförandebeskrivning**

Detaljplanen har

Upprättats: 2005-04-19

Antagits av KF 2005-06-16

Vunnit laga kraft 2005-07-14

## ALLMÄNT

### Syfte

Detaljplanen skall möjliggöra att huvudbyggnaden på aktuell fastighet kan användas fullt ut för bostäder samt lokal.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att detaljplanen skall bli antagen av kommunfullmäktige och vinna laga kraft sommaren 2005.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

### Ansvarsfördelning

Höganäs kommun är inte huvudman för den allmänna platsmarken intill planområdet. Mölles vägförening är huvudman för den allmänna platsmarken intill planområdet

Höganäs kommun är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Planområdet ingår i dess verksamhetsområde.

Höganäs energi är huvudman för eldistributionen. Planområdet ingår i dess områdeskoncession.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo.

Planens antagande och laga kraft innebär att del av gällande detaljplan benämnd "upphävande av gällande detaljplan för Mölle municipalsamhälle", arkivnummer Br 38, vilken vann laga kraft 1964.06.15 och som saknar genomförandetid upphör att gälla.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar fastighetsägarna.

Kostnader för planarbetet har betalats av fastighetsägaren varvid planavgift inte tas ut i samband med beviljande av bygglov.

## TEKNISKA FRÅGOR

Vid eventuellt påträffande av fornlämningar skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. i lagen om kulturminnen m.m.

Vid byggnation skall hänsyn tas till eventuell förekomst av radon.

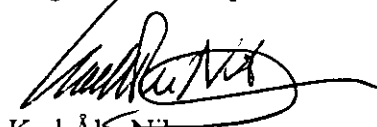
## REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Redaktionella ändringar har gjorts i enlighet med utlåtande daterad  
2005-05-12

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I upprättandet av genomförandebeskrivningen har Lena  
Thore och Karl-Åke Nilsson medverkat.

Planavdelningen  
Höganäs den 17 april 2005



Karl-Åke Nilsson  
Planchef



Lena Thore  
Planarkitekt